

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 227-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER "ALTO VALLECITO"**, representado por su presidente Miguel Quispe Venturino, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 31 297.15 m², ubicado en el sector Cerrillo, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de marzo de 2017 (S.I N° 08347-2017), **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER "ALTO VALLECITO"**, representada por su presidente Miguel Quispe Venturino (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Miguel Quispe Venturino (foja 3); **b)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo HR y PU de los años 2009 al 2013 del lote 05 manzana "C" por el área de 390.00 m², a nombre de Elsa Marina Quispe Cuayla (foja 5); **c)** certificado de vigencia N° 04737517, de Miguel Quispe Venturino emitida por SUNARP el 14 de setiembre de 2016 (foja 15); **d)** copia certificada de la partida registral N° 11029253 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Moquegua; **e)** carta



N° 678-2016-GDUAAT/GM/MPMN emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, el 16 de junio de 2016 (foja 20); **f)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 033-2014-A/MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Samegua, el 28 de enero de 2014 (foja 21); **g)** plano de ubicación y perimétrico de mayo de 2016, suscrito por el Arquitecto Miguel Alonzo Béjar Ardiles (foja 26); **h)** plano de lotización de octubre de 2016, suscrito por el Arquitecto Miguel Alonzo Béjar Ardiles (foja 28); **i)** memoria descriptiva de octubre de 2016, suscrito por el Arquitecto Miguel Alonzo Béjar Ardiles (foja 30); **j)** certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 25 de agosto de 2016 (foja 42); y, **k)** copias certificadas de certificados de posesión emitidos por la Municipalidad Distrital de Moquegua del año 2014, y copias simples de Declaraciones Juradas HR y PU y recibos de pago, emitidas por la Municipalidad Distrital de Moquegua del año 2016, otorgadas a favor de personas individuales (foja 46).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

7. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el artículo 48° de "el Reglamento", regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

9. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de **propiedad del Estado** representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la **libre disponibilidad** de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.





RESOLUCIÓN N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 637-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2017 (foja 136); por el cual se concluyó lo siguiente:

- (...)
1. “El predio” de 31 297,15 m², objeto de la solicitud de venta directa por la causal c), **NO SE ENCUENTRA SUPERPUESTO SOBRE PREDIO DEL ESTADO** o con otras áreas inscritas.
- (...)

12. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio”, que el mismo está ubicado en zona que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado. Asimismo, corre a fojas 42, el Certificado de Búsqueda Catastral del 25 de agosto de 2016, presentado por “la administrada”, según el cual se concluye que “el predio” se encuentra totalmente sobre ámbito que no se puede establecer de forma indubitable los predios inscritos.

13. Que, en el caso en concreto, y conforme a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando; para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no puede ser materia de disposición, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de “el predio” a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe Técnico Legal N° 456-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER “ALTO VALLECITO”**, representado por su presidente Miguel Quispe Venturino, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N° 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES